

Exposición Puig de Sant Pere

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE PALMA DE MALLORCA



El jueves 18 de septiembre se inauguró en el Colegio de Palma una exposición sobre el Puig de Sant Pere, barrio situado en el casco antiguo de Palma que fue, en su origen, asentamiento de pescadores y que en la actualidad es asentamiento de la población de renta más baja debido a que en él encuentra la vivienda más barata. El estudio-exposición analiza el estado actual del barrio, el proceso que ha seguido en las dos últimas décadas y finalmente el porqué de dicho estado, por medio de una historia ficticia expresada en «comics», y al mismo tiempo, se da en la última parte (ejemplos de remodelación en Europa y de una manzana del barrio) una alternativa de cómo se puede mejorar dicho estado de cosas sin cambiar, todavía, las causas que los han producido.

Las partes o salas, de que se compone la exposición son:

1. Introducción histórica

Se compone de tres paneles:

— el origen del barrio, su evolución y un resumen de la incidencia que sobre el Puig han tenido los diferentes planes urbanísticos de Palma.

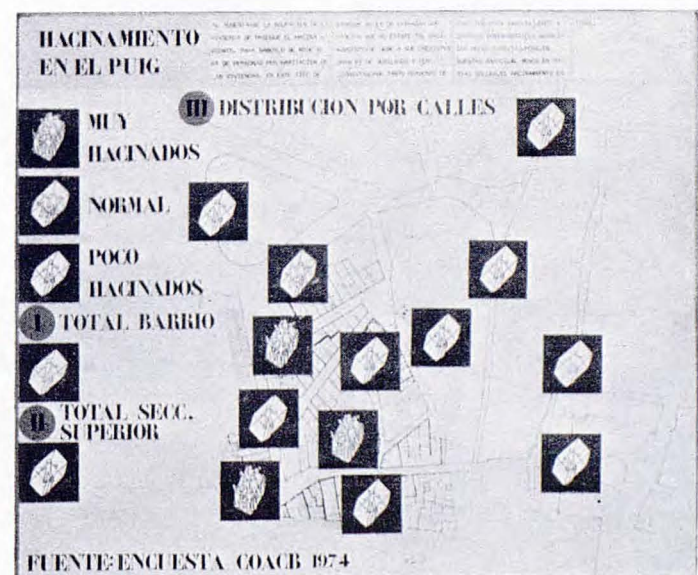
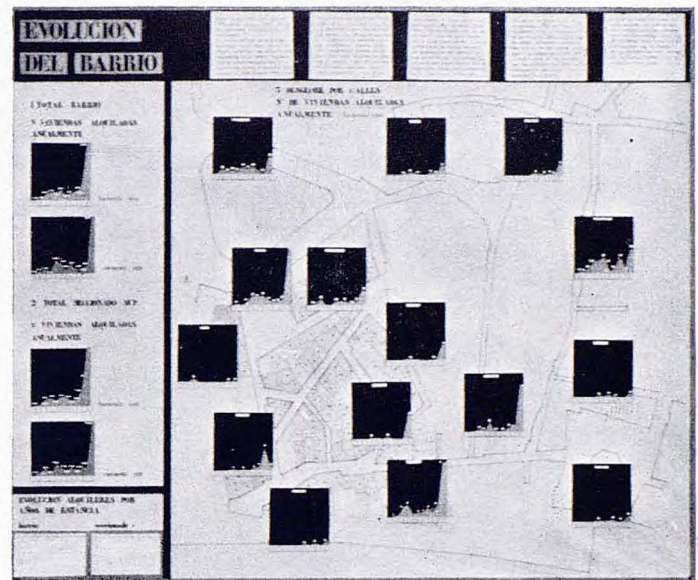
— El origen del barrio se puede situar entre los siglos XI y XII, época en la que se crean las Atarazanas y surge un arrabal a su alrededor, que es el Puig. En la reconstrucción de Palma tras su destrucción por los pisanos en 1115, ya aparece el Puig urbanizado tal y como hoy lo tenemos. Quizás sea el único en Palma que conserve un trazado de calles árabe. Ultimamente la incidencia de los planes urbanísticos de Palma sobre el barrio se ha caracterizado por una falta de interés por los valores históricos, humanos, etc. del mismo, sin plantearse la necesidad de su conservación y mejora para sus habitantes y para la ciudad.

2. Análisis tipológico de los edificios

Se dice que un grupo de edificios es de la misma Tipología cuando tienen unas características constantes y repetidas, que son: la estructura portante, longitud y profundidad del solar, materiales y técnica empleados en su construcción, la distribución de sus espacios, la escalera, la fecha de construcción, etc.

Se pretende que todo estudio tipológico sirva de base a una remodelación que permita la conservación y revitalización de las casas estudiadas.

Partiendo de estas bases y de un análisis exhaustivo de los edificios del barrio, se ha llegado a determinar cuatro grupos.





— Grupo 1: formado por las casas que provienen de la evolución de la casa popular mallorquina de planta baja y altillo con estrecho frente a la calle. Es el más importante y además dominante en la residencia popular del casco antiguo de Palma, conservándose en su estado más original precisamente en el Puig.

— Grupo 2: formado por edificios construidos a finales del siglo XIX y principios del XX, utilizando técnicas avanzadas aprendidas de inmigrantes franceses. Es menos abundante.

— Grupo 3: formado por aquellos edificios que han surgido de la ocupación de un solar de forma rara debido a la densificación que ha sufrido el barrio.

— Grupo 4: formado por los «edificios singulares» (palacios, iglesias, conventos, etc.) para los que se propone una utilización como equipamiento público al servicio del barrio y de la ciudad.

3. Estándares económicos

Los estándares estudiados son:

- nivel de ingresos
- régimen de tenencia de la vivienda
- alquiler de las viviendas.
- evolución de los alquileres y de las viviendas.
- régimen de tenencia de los locales comerciales
- estructura de la propiedad inmobiliaria
- estructura de la propiedad del suelo.

Las conclusiones y resultados obtenidos han sido:

- Según la encuesta de 1974, el 86 % de las viviendas eran alquiladas: los reducidos ingresos de los habitantes del barrio han condicionado su acceso a la propiedad de la vivienda empujándoles a buscar refugio en un hábitat degradado que ofrece posibilidad de alquileres bajos.
- el 48,61 % de personas cobran de 5.000 a 9999 Ptas., el ingreso medio por persona es de 8.720 Ptas. Ello es debido a que los jubilados cobran una pensión ridícula y que gran parte de inmigrantes están en paro u ocupan los puestos de trabajo peores y menos remunerados.

- según la encuesta de 1974, la media de los alquileres del barrio es de 1.337 Ptas/mes lo que representa un 10,52 % sobre los ingresos de la familia. El 49,5 % de los alquileres están entre 0 y 999 Ptas. La gente se ve obligada a pedir estos habitats degradados ya que son los únicos que ofrecen alquileres asequibles.

- aparecen unos períodos en que se ve reflejada la movilidad de los alquileres: primero en los 40, después, sobre 1957 y por último en el período 70-74, coincidiendo con las oleadas de inmigrantes, primero en la postguerra, después durante el fin de la autarquía, el primer plan de estabilización y la llegada de los primeros turistas y finalmente el segundo plan de estabilización y el «boom» turístico.

- casi todos los locales comerciales del barrio son alquilados. La burguesía media propietaria de estos locales va a obtener el máximo provecho de su propiedad y así vemos cómo para obtener más rentabilidad ha ido alquilando sus locales para nuevos usos, no útiles al barrio, sino a la pequeña burguesía ciudadana.

- sólo el 2,7 % de los propietarios tiene más de 1000 m². de construcción, mientras que el 73,1 % está por debajo de la media del barrio que es de 219,39 m². Los grandes y medios propietarios tratan de usar las Leyes que les favorecen y así impiden hacer reformas en sus viviendas, las dejan degradar, hasta poder aplicar el artículo 170 de la Ley del Suelo, que les permite declarar su vivienda en ruina, sacar a los inquilinos sin indemnización alguna y luego volver a construir, alquilando a precios más altos, vendiendo o manteniendo el solar sin edificar, para poder especular en el momento oportuno.

- el peligro que presentan los grandes propietarios para el barrio es que debido a las altas perspectivas de renta del suelo a obtener de sus terrenos, traten de influir en la administración para la transformación de la zona según sus intereses y en contra de los del barrio. La cuantiosa renta del suelo que los propietarios pueden extraer se basa en la existencia del título de propiedad sobre la tierra, lo cual nos hace poner en crisis la lógica de la existencia misma del título de propiedad.



4. Estándares de la vivienda

Los estándares estudiados son:

- deterioro de la vivienda
- instalaciones en la vivienda
- hacinamiento en el Puig.
- estado de las viviendas
- datos generales, densidades y superficies
- tiempo de permanencia y reformas

Si consideramos que el deterioro de la vivienda en el barrio se debe medir por el número de aseos, las instalaciones mínimas (agua, gas, electricidad), hacinamiento (número de personas por habitación), estado de las viviendas (grietas, humedades, mala ventilación...), el resultado es desolador: los déficits son muy grandes en todo el Puig, lo cual es debido a varias causas:

- 1.ª Defensa de la burguesía propietaria contra la Ley de Arrendamientos Urbanos, que les congela los alquileres y ellos no autorizan las reformas necesarias,
- 2.ª la falta de preocupación de la administración en el arreglo y la mejora de las casas viejas ocupadas por las clases populares, ya que para ellos es más rentable derribar que conservar. Con todo, quien sufre las consecuencias son los habitantes (emigrantes y clase trabajadora) que se ven obligados a vivir en habitats deteriorados.

5. Equipamiento e Infraestructura

Estándares:

- Índices y porcentajes de motorización
- Tráfico: densidad de tráfico por calles
- Enseñanza: características por centros estándares de enseñanza de los niños en edad escolar del barrio.
- Comercios: localización y estándares evolución
uso y opinión sobre ellos.
- Gas ciudad y electricidad:
red de distribución
porcentaje de viviendas con servicio
índices de consumo.

- Agua potable, fecales y pluviales:
redes de distribución
porcentajes de viviendas con servicio
índices de consumo.

- Opiniones de los habitantes del barrio sobre los servicios.

- Equipamiento sanitario: localización y características de los centros del Barrio. Servicios que utilizan los habitantes.

El análisis del equipamiento del barrio, como el resto del estudio reafirma el carácter de habitat subintegrado del barrio.

Los índices de equipamiento son muy inferiores en general al del resto de la ciudad y por debajo de la media admisible.

Debido a su situación en el casco antiguo la degradación tiene unas características peculiares.

El barrio se hace cada vez menos habitable, el equipamiento comercial de uso del barrio desaparece progresivamente, convirtiéndose en equipamiento lúdico para el resto de la ciudad, y no utilizable por los habitantes (boutiques, cafés, espectáculos, etc...).

Estos nuevos usos y la proximidad al centro convierte sus calles estrechas en vías de tránsito y aparcamiento siendo el índice de motorización muy inferior al del resto de la ciudad.

La enseñanza de los niños del barrio se imparte en centros de los alrededores, que si bien en número de plazas escolares podr'a ser suficiente su calidad es baja debido a que son centros antiguos que no reúnen condiciones actuales y que además sirven a otras zonas peor dotadas.

La infraestructura del barrio es antigua y en estado de semiabandono, afectando en muchos casos a la estructura de las edificaciones y pavimentación.

Todo ello se hace patente al consultar a los habitantes del barrio, observándose como incluso los servicios de que dispone el barrio funcionan mal.

6. Estándares de la población

Son: sexo, edad y estado civil
origen

actividad

grado de instrucción

estructura por hogares

Las conclusiones y resultados obtenidos son:

- aumentar el porcentaje de población joven debido sobre todo a la renovación producida por la inmigración.
- la encuesta de 1974 da un 45,8 % de población peninsular del cual el 58,3 % son andaluces, lo cual demuestra cómo el sistema capitalista ha ido desarticulando la economía campesina para crear el ejército de reserva de la industria (en nuestro caso sobre todo turismo y construcción).
- las actividades en que está empleada la población del Puig son sobre todo hostelería y construcción y un 8,7 % a la pesca. Las dos primeras tienen la particularidad de no necesitar mano de obra especializada, por tanto ésta es fácilmente sustituible, lo cual facilita el mantener los salarios a un nivel muy bajo.
- el grado de instrucción según la encuesta de 1974 da los siguientes resultados: 25 % analfabetos y 42 % que saben leer y escribir únicamente.

7. Ejemplos de restauración en Europa: Bolonia y Copenhague

Se han incluido estos dos ejemplos en la exposición para mostrar las alternativas que, en otros países, han dado al problema de los centros históricos, y para que ello pudiese ayudar a dar una alternativa más justa al caso del Puig de Sant Pere.

Bolonia: La renovación del centro histórico de Bolonia se está llevando a cabo de acuerdo con un plan elaborado a

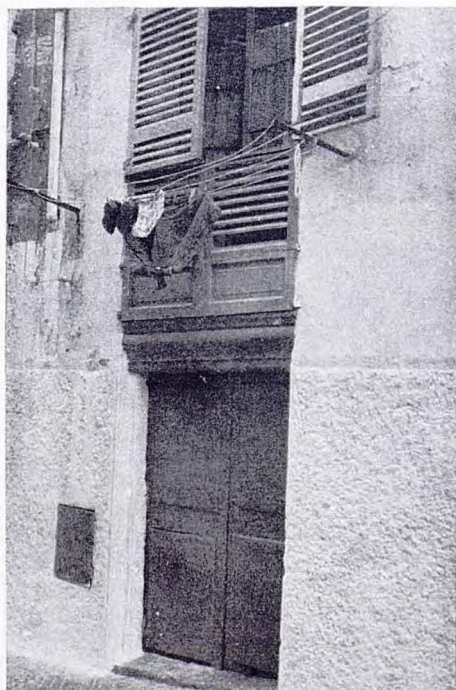
partir de un estudio tipológico y urbanístico de la ciudad, por medio de financiaciones públicas e internacionales, y siguiendo unos objetivos que son: mantener a los actuales habitantes, fijar los alquileres proporcionales a los salarios, dotar del equipamiento necesario a los barrios y a las viviendas, y recuperar la estructura tipológica y urbanística que sucesivas transformaciones habían olvidado. El modo de gestión consiste en unos convenios que el Ayuntamiento hace con los propietarios de los inmuebles, a pesar de que en su principio se pretendía la expropiación general y la creación de cooperativas de propiedad colectiva.

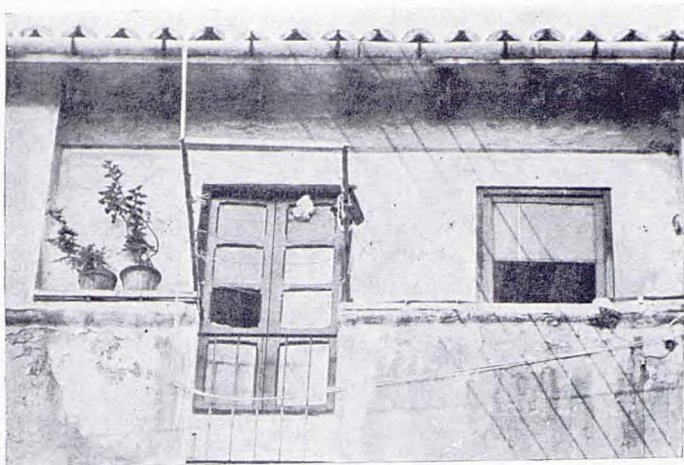
A. Copenhague: Ley de Renovación Urbana y oposiciones a la misma.

En este panel aparece todo el articulado referente a la Ley de Renovación urbana en Dinamarca cuyos puntos a destacar son: a) la obligación de clasificar las casas en municipios de más de 25.000 habitantes según su estado de conservación y valor, y según tal clasificación establecer los planes de renovación urbana correspondientes.

b) La obligación del Ayuntamiento es buscar nuevas viviendas para los desalojados en un plan de renovación. Así como la obligación de pagar la diferencia de alquiler entre la nueva vivienda y la antigua durante 10 años disminuyendo esta ayuda el 10 % cada año.

Un aspecto de este panel es la crítica a dicha ley. A pesar de lo interesante que nos pudiera parecer esta Ley en Copenhague existen críticas contra ella tanto por parte de organismos profesionales como es la Asociación de Urbanistas, como por parte de los ciudadanos, así lo creemos por las reacciones populares de los Barrios de Nansens Gade, Rode Rose, Islands Brygg, etc... los cuales sufrían operaciones de renovación.





B. Nueva línea reformista de los organismos paraestatales frente a la alternativa de renovación total o restauración.

En este panel se plantea la discusión entre los partidarios de una renovación total derribo indiscriminado y nueva construcción (posición mantenida por los representantes del Capital monopolista) contra los partidarios de la reparación y restauración con la limpieza y acondicionamiento de los patios interiores de manzana (posición mantenida por la Comisión Autónoma Asesora del Estado en asuntos de Planeamiento Urbano). Las conclusiones de esta última Comisión después de haber realizado un extensísimo estudio sobre todos los barrios «Slum» de Copenhague son las siguientes:

Que los costos sociales de la renovación total contrapuestos con los de la restauración y reparación son mucho más caros los primeros.

Que si los alquileres resultan más caros en la restauración, no es debido al precio de coste sino a la financiación, ya que se dan más facilidades financieras a la nueva construcción que a la restauración, característica de la sociedad de consumo, que está apoyada en el despilfarro más que en el ahorro.

Que socialmente la restauración es mucho más apropiada,

ya que los habitantes no se ven desplazados de su barrio. Que en cuanto a valores urbanísticos e históricos la restauración es lo más aconsejable ya que se conserva la morfología urbana que es patrimonio de todos los ciudadanos.

C. Proyecto de Restauración y revitalización Ríngesgade.

En este panel aparece un proyecto de restauración. En él se han tratado todas las necesidades del barrio, solucionándose empleándose algunas edificaciones para equipamiento. Se han limpiado también los patios interiores de manzanas, creando zonas verdes semiprivadas. Y, por último, se han dotado las viviendas de los servicios necesarios, uniendo a veces dos de ellos para conseguir más amplitud. Todo ello respetando siempre la tipología.

D. Proyecto de restauración y revitalización de Annaegade.

Es otro proyecto semejante al anterior de un barrio de Copenhague.

8. Propuesta de remodelación

Se ha escogido una manzana cualquiera del barrio para demostrar la posibilidad de restauración de la misma, y de elevarse al nivel medio del estándar de vivienda en la actualidad, sin romper la tipología arquitectónica, al contrario recuperando en algunos casos la tipología primitiva perdida. Para ello, se han barajado dos soluciones tipo: la primera convertir dos viviendas en duplex, recuperando, como se ha dicho, la escalera primitiva de cuando el inmueble era una vivienda unifamiliar. La segunda solución es unir dos módulos tipo de vivienda a través de la medianera, convirtiéndose así dos viviendas en una, dando más amplitud y posibilidad de albergar familias más numerosas, de esta manera nos han quedado unas viviendas mínimas como las actuales, las cuales vendrían destinadas a matrimonios mayores con hijos casados que han abandonado el hogar, o a parejas de recién casados, mientras que la unión de dos módulos mínimos, ya sea en duplex ya uniéndolos a través de la medianera, nos soluciona el problema de familias con varios hijos. Creemos que así, fijándonos en las estadísticas de población, quedarán resueltas las necesidades de vivienda del barrio. En cuanto a la solución global de la manzana, hemos ampliado su patio interior, eliminando una vivienda en planta baja y una de dos plantas que no pertenecían a ninguna tipología. Por el contrario, hemos conservado un caso de «relleno» como ejemplo de estas casas raras que han ido llenando huecos, en momentos de aumento de población. Por otra parte, estas viviendas que hemos perdido, las hemos recuperado, ya que existe una casa en ruinas en la manzana (deshabitada hace tiempo) de la tipología que se reconstruirá.

Creemos que las soluciones tipo propuestas pueden ser extensibles a todo el barrio, ya que están basadas en la tipología que es la más frecuente. Asimismo existen solares y ruinas deshabitadas hace tiempo (pólvora por ejemplo). Que pueden ser construidos para albergar las familias desalojadas momentáneamente por la reparación de sus viviendas, o para las que sea aconsejable derribar sus casas por su mal estado o escaso interés.

En este trabajo, comenzando por la sección del Archivo Histórico, han colaborado todos los departamentos de la Comisión de Cultura de la Delegación.

C.C. del C.O.A.C.B.
Delegación Baleares

